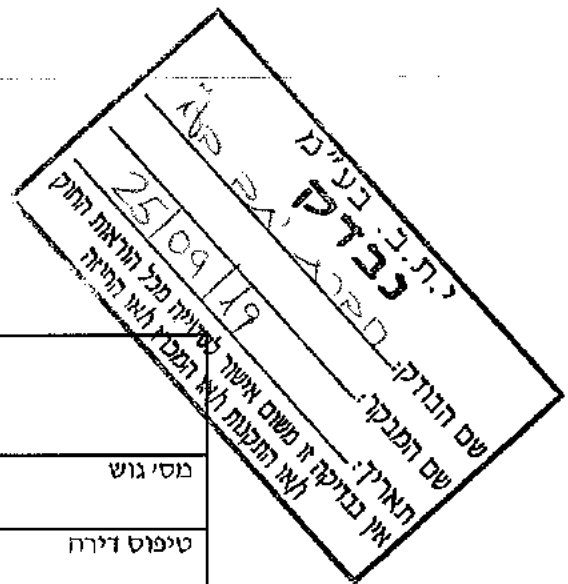


יוני 2019



דמרי בנווה שרון

לשימוש נשדדי בלבד

מס' גוש	39947
טיפוס דירה	
מס' קומות	
בניינים	3
מס' חוזה	
מס' חדרים	4 חדרים + ממ"ד + מרפסת + מחסן קומתי

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973

נסמך להסכם בין : י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

לבין: _____

ו/או: _____ (להלן: ביחד "הקונה")

מתאריך: ____ / ____ / ____ (להלן: "ההסכם")

פרק א'. פרטי זיהוי:

1. ישוב: נתיבות רחוב: מס' בית: _____
 - 1.1. גוש מס' 39947 חלקה מס' 118, תכנית מפורטת מועדפת לדיור מס' תמל/1050, מגרש מס' 701
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל; הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה
 - 2.1. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל; 2.2. תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 30.01.2018.
3. דירה מס': _____ קומה: _____
4. בדירה: מבואת, חדר דוור, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה 1,2, מרחב מוגן דירתי (להלן: "מגז"ד") המשמש כחדר, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, שירותים, מרפסת שירות, מרפסת דוור.
5. שטח הדירה: _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה: _____ (א) השטח הכלוא בתוך המצולע חנוצר על ידי תקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות חוץ של הדירה.



לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
 כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
 (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עלה מהלך המדרגות.
 (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שנובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והכניה (בקשה לחיתוך, תנאים ואגרות), התשי"ל-1970 (להלן: "תקנות התכנון והכניה (בקשה לחיתוך)").

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש בשטח: _____ מ"ר; מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח: _____ מ"ר;
 6.2 חניה מקורה בשטח: _____ מ"ר;
 6.3 מחסן דירתי בשטח: _____ מ"ר;
 6.4 מרתף דירתי בשטח: _____ א"ן מ"ר;
 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: _____ א"ן מ"ר;
 6.6 גינת מוצמדת לדירה בשטח: _____ א"ן מ"ר;
 6.7 שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי: _____ א"ן מ"ר;

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
 2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; (ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
 8. שם עורך הבקשה לחיתוך (להלן: "האדריכל"): א.ד. כהן בע"מ.
 טלפון 08-6490730 פקס 08-6490943 כתובת: שדרות שזיר 31, ב"ש.
 דואר אלקטרוני: diana@adcohen.co.il.
 9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן: "המהנדס"): א.ד. כהן בע"מ.
 טלפון 08-6490730 פקס 08-6490943 כתובת: שדרות שזיר 31, ב"ש.
 דואר אלקטרוני: diana@adcohen.co.il.

פרק ב'.

1. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה:

החברה רשאית להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

תיאור הבניין:

- 1.1. בניין רב קומות (בנייה רוויה).
- 1.2. בבניין 39 דירות למגורים; בבניין אכן דירות שלא למגורים.
- 1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת למפלס כניסה קובעת	כינוי / תיאור קומה
מספר קומות מרתף: 1	המרתף כולל בין היתר חניות, חדרי מדרגות, מבואות מעליות, מעליות, מאגר מים, חדר משאבות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	-	יש	קומות מרתף
קומת קרקע	מגורים, מחסנים, מבואת כניסה ראשית (לובי), מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים, מעליות, חדר מדרגות, חדר זיירים ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	3	-	קומת כניסה קובעת לבניין
קומות 1-8	מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	4	-	קומות טיפוסיות
קומת 9	מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות.	4	-	קומות אחרות
	10 קומות			סך הכל קומות למגורים
	11 קומות			סך הכל קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1;
אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מגיע לגג, מונג;

1.5. מעליות: יש; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעליות: 11;

מניין הקומות ימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומות עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות. זירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת. לא תהיה בבניין קומה שאינה משורתת על ידי כל המעליות. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. מכל זירה תהיה גישה, בכל קומת, לכל המעליות בבניין.

פר נוסעים לכל מעלית: 8, 13; מעלית שבת: יש (במעלית 1 מתוך 2);

מהירות המעלית: 1.0 מ' / ש"

המעלית תתאים לדרישות הת"י למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות, פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלבי"מ מלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות, תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.6. עמודת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: "מתועש".

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין עובי: כ- 20 ס"מ; שיטת הבניה: עפ"י קביעת המהנדס;

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר: עפ"י קביעת המהנדס; עובי: עפ"י קביעת המהנדס;

ריצוף: בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות תקן ישראלי למניעת החלקה (ת"י מס' 1004).

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין, עובי: בהתאם לקביעת המהנדס;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: עפ"י קביעת המהנדס;

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין, עובי: עפ"י קביעת המהנדס;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: עפ"י החלטת החברה, עובי עפ"י החלטת החברה.

2.5 קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או בטון טרומי, עובי: כ- 17 ס"מ; שיטת הבניה: "מתועש";

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: בלוק איטונג עובי: כ- 7 ס"מ או ש"ע;

עבודות הגמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה.

לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקו

אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה ועפ"י דין.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן נטורה ובהתאם להיתר הבניה:

2.6.2 טיח חוץ: יש, בהתאם להיתר הבניה:

2.6.3 חיפוי אחר: בהתאם להיתר הבניה.

לא תושאר צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות:

חומר: בלוק איטונג ו/או בלוק שחור ו/או בטון או ש"ע;

עובי: כ- 20 ס"מ;

2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון; עובי: כ- 20 ס"מ;

2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד

התקרה;

2.8.3 מדרגות: אבן נטורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות והתקנים הרלוונטים,

ובעלות שיפולים ותואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוטפטים כנגד החלקה;

ריצוף משטחים: בהתאם לריצוף המדרגות;

2.8.4 מעקה: מאחז יד; חומר: מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד;

2.8.5 עליה לגג: יש – דרך חדר מדרגות, עליה לגג טכני עליון באמצעות סולם;

2.8.6 גמר תקרות: טיח + סיד סינתטי

הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הנראות כל דין

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נטורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקוף הדלתות כ- 2.00 מ'. מעל לחיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;

גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי;

ריצוף: אבן נטורה או גרניט פורצלן

2.10 מבואת (לובי) כניסה:

2.10.1 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה כ- 2.00 מ' מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי;
 ריצוף המבואה: אבן נסורה (שיש) או אריתים מסוג גרניט פורצלן (שטח אריח בנדד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר);
 גימור תקרות: טיח+ סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית

2.10.2 דלת כניסה לבניין: יש; תומר: דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, מידה: 1.25X2.10 מ' כמות: 1;

דלת כניסה נוספת למבנה: יש. חומר: מתכת או אלומיניום מזוגגת, מידה: 1.05X2.10 מ'; כמות: 1 ובהתאם להתלסט החברה.

2.11 מרתף חניה:

יש בבניינים: 3.2;

גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינתטי;

גימור רצפת מרתף: בטון מוחלק או אבן משתלבת

3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור במרק א' – פרטי זיהוי)

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה ממני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.70 מ';

גובה פרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

בחדרי שירות לא פחות מ-2.05 מ' למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות, קורות, מערכות וכדומה.

גובה חדרים על הגג: אין;

גובה עליית גג למגורים: אין;

גובה מרתף המשמש למגורים: אין;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.05 מ', למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות,

קורות, מערכות וכדומה.

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	תיאור
הערות	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים	מידות האריחים	ריצוף	גמר קירות ותקרות	חומר קירות	
ראה הערה	אין	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי ו/או בגר . גמר :צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תא/ בלוקי גבס	1. מבואה
ראה הערה	אין	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי ו/או בגר . גמר :צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תא/ בלוקי גבס או לוחות גבס	2. פרוזדור
ראה הערה	אין	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי ו/או בגר . גמר :צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תא/ בלוקי גבס או לוחות גבס	3. חדר דיוור
ראה הערה	אין	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי ו/או בגר . גמר :צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תא/ בלוקי גבס או לוחות גבס	4. חדר שינה הורים
ראה הערה	אין	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי ו/או בגר . גמר :צבע אקרילי תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תא/ בלוקי גבס או לוחות גבס	5. חדר שינה 1,2
ראה הערה	אין	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	לפי הנתיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	בטון מזוין	6. מנ"ד

ראה הערה	אין	60 X 60 ס"מ	גרניט פורצלן סוג א'	קירות: טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי ו/או בגר. גמר: צבע אקרילי קרמיקה וואו פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.6 מ'. תקרות בלבד: טיח + סיד סינטטי	בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	7. מטבח
ראה הערה	אין	33 X 33 ס"מ 45 X 45 ס"מ 25 X 33 ס"מ	גרניט פורצלן וואו קרמיקה	תקרות בלבד: טיח + סיד סינטטי, קירות: צבע אקרילי, מידות אריחי חיפוי: כ- 25x40 או 60x30;	בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	8. חזיר לחצה הורים
ראה הערה	אין	33 X 33 ס"מ 45 X 45 ס"מ 25 X 33 ס"מ	גרניט פורצלן וואו קרמיקה	תקרות בלבד: טיח + סיד סינטטי, קירות: צבע אקרילי, מידות אריחי חיפוי: כ- 25x40 או 60x30;	בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	9. חזיר אמבטיה
ראה הערה (א)	אין	33 X 33 ס"מ 45 X 45 ס"מ 25 X 33 ס"מ	גרניט פורצלן	ראה סעיף 2.6 (גימור קירות חוץ). במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית	בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	10. מרפסת זיור
ראה הערה	אין	33 X 33 ס"מ 45 X 45 ס"מ 25 X 33 ס"מ	גרניט פורצלן	תקרות בלבד: טיח + סיד סינטטי, קירות: צבע אקרילי, מידות אריחי חיפוי: אין;	בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	11. מרפסת שירות
	אין	אריחים במידות עפ"י החלטת החברה	גרניט פורצלן וואו טרצו	קירות ותקרות: טיח + צבע פוליסיד	בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	12. מחסן קימתי
חיפוי קירות עד גובה 1.5 מ', מעל החיפוי - טיח+ צבע אקרילי עד לתקרה	אין	33 X 33 ס"מ 45 X 45 ס"מ 25 X 33 ס"מ	גרניט פורצלן וואו קרמיקה	תקרות בלבד: טיח + סיד סינטטי, קירות: צבע אקרילי, מידות אריחי חיפוי: כ- 25x40 או 60x30;	בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס	13. שירותים

(א) - מקורה

הערות לטבלה:

- גוון האריחים : החברה תציג לקונה 4 סדרות של ריצוף, ו-3 דוגמאות גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. הדגמים אשר תציג החברה יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
 - לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק תלקית (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של הארית שנבחר עיני הקונה.
 - **קירות ומחיצות פנים** בדירה יהיו עשויים : בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאיטבלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב פרופילים 70 מ"מ לפחות. ביזוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינראל). מכל צד של מחיצת גבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחלופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג ומ"ק לפחות), פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק לוחות.
 - **בחדרי רחצה** הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים "כעמידים למים" ע"י היצרן או מבלוקי בטון.
 - כל צבעי התקרות והקירות פנים יהיו בעלי "תנו תקן ירוק" מטעם מכון הת"י.
- לצנרת גלויה** תבוצע סגירה מובנית כולל ביזוד אקוסטי וחיפוי זחה לגמר קירות.

הקירות הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישת התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

- ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
- פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) בטון, מעקה/מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בניו כדוגמת החזית בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- **אריחים לריצוף** באחריות הקונה לבחור אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה, (מרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11).
- **חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמיים", לפי החלטת החברה. חיפוי הקירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג אי' העומד בדרישות התקנה והחקיקה הרלבנטיות.
- **ריצוף בכל הדירה** בגודל 60 X 60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שירותי אורחים, אזור שירות, מרפסת דיוור, מחסנים.
- **ריצוף בחדרי רחצה**, שירותים, אזור שירות ובמרפסת דיוור בגודל 45 X 45 ס"מ או 33 X 33 ס"מ, וואו 33 X 25 ס"מ במחסנים יקבע עפ"י בחירת החברה.
- **חיפוי קירות:** בחדרי רחצה, שירותים ומטבח: בגודל 25 X 33 ס"מ או 30 X 60 ס"מ או 33 X 33 ס"מ או 20 X 50 ס"מ.
- **שיפולים:** בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי הקירות וחזיתות מתופים, בגב ארון המטבח, ארונות ואזורים טכניים, למעט במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח.
- **סוגי הריצוף המותקנים** בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמוד בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה תדרי מגורים: R-9, חדרי רחצה: R-10, רצפת תא מקלחת: R-11.
- **חיפוי במטבח:** בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.
- **חיפוי בחדר אמבטיה ובחדר רחצה:** חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי
- **בחדר שירותים** חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי – טיח + צבע אקרילי.

3.3 ארונות:

ארונות מטבח וחדרי רחצה: תומר ומידות לארון מטבח – עפ"י המפרט של ספק מטבחים לבחירת הקונה מתוך הדגמים שיוצע ע"י החברה.

3.3.1 ארון מטבח תחתון: ארון מטבח התחתון ארון יכלול דלתות, מגירות ברוחב 60 ס"מ לכל גובה ולכל עומקן אשר תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקי גז לבישול ונקי חשמל לחצוזה), הכנה למדיח כלים, כל הנייל.

הארון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכאניים לאחסון נישלף כדוגי מגיק קורנר או שיע.

תיאור: גוף סנדוויץ' עובי 18-17 מ"מ לפחות, גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 6-5 מ"מ לפחות, דלתות עשויות עץ לבד / M.D.F / לוחות פוסטפורמינג.

מידות: **אורך:** בהתאם לגודל הדירה, גובה סף עליון של משטח העבודה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף, עומק כ-60 ס"מ (כולל חלל למדיח כלים ותנור וכולל חזית הדלתות). (מזיזה לאורך הקירות)
 החללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה כ-10 ס"מ בחיפוי עמיד למים.
 הקונה ראשי להמיר יחידות למדיח ולתנור ביחידות שלמות לרבות דלתות ומדפים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכיו"ב מובנים בארון התחתון הינם החלטת הקונה. החליט הקונה שלא להתקין, החברה תספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה או פוסטפורמינג, ידיות מתכת. **ציפוי פנימי:** פורמייקה או מלמין בגוון לבן.

האורך המוערי של ארון המטבח התחתון יהיה לא פחות מהמצוין:

- דירות 3 ו-4 חדרים: כ- 5 מ"א.
- דירת 5 חדרים: כ- 6 מ"א.

בדירת 5 חדרים, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, החברה תהיה רשאית להציע לקונה להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת החברה יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).
- (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מדפים: תומר; סנדוויץ'. **ציפוי:** פורמייקה או מלמין בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ (מאבן פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שיע), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים הבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של הכיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י החברה. הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עליון עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. כמות 1 (בתלקים) מידות: בהתאם לארון מטבח תחתון (מדיח לאורך הקירות).

מחיר לזיכוי בעד ארון מטבח ראה נספח ג. (הזיכוי כולל: ארון מטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וקערת מטבח, הכל כמוגדר במפרט.
 ציפוי ארון המטבח: סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שתציג החברה ו/או הספקים שתבחר החברה (5 גווניו של ציפוי חיפוי, אחד מהם לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי). ציפוי פנימי בגוון לבן.

בדירה 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1,0 מ"א ארון מטבח תחתון 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יצוכן הארון העליון כמפורט להלן:

- (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות

- (2) גובה של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפח)
- (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
- (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות מפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

3.3.2 ארון מטבח עליון נוסף: בכל הדירות יותקן ארון עליון מסנדוויץ' סגור מכל הכיוונים. מידות: אורך כ- 1.20 מ',

גובה כ- 40 ס"מ, עומק כ- 28 ס"מ.
 להסרת ספק יובהר, כי ארון עליון זה אינו בא במקום חלק מהארון התחתון במטבח בדירות 4.5 חדרים ולעלה, אלא בנוסף אליו.

ציפוי חיצוני: במקום גלוי- פורמייקה, ציפוי פנימי פורמייקה;
 דלתות: חומר וציפוי – MDF מצופה פורמייקה, מדפים: חומר: סנדביץ', ציפוי: פורמייקה.
 מחיר לזיכוי בעד ארון- 0 שקלים חדשים.

3.3.2 ארונות בחזרי דחצה (למעט חדר שירותים) יחי ארון תלוי או מונח, תיאור ארונות: גוף: סנדוויץ', M.D.F או סיבית עמידה במים ברמה P 5 לפי תקן EN310. מידות: באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס ושישזואו נאו קורץ משולב בכיור.

3.3.3 ארונות אחרים: אין.

למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלה המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה ולא פחות מ 75 ס"מ.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה - ממרפסת השירות:

תיאור: מתקן לתליית כביסה: יש, זרועות מתכת מגולוונות + חבלים באורך כ- 1.6 מ' לפחות, 5 חבלי כביסה מפלסטיק או מתקן מתרומם באורך 120 ס"מ לפחות ואורך חבלי הכביסה 800 ס"מ לפחות. כל המיתקנים והחבלים יהיו עמידים לקרינת UV.

לחלופין בדירות גן: החברה רשאית שיותקן מתקן ש"ע בחצר שיהיה יציב ומקובע לקיר, ובמקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יכלול 5 חבלי כביסה באורך של כ- 1.6 מ' לפחות; בדירות גן הקונה רשאי להמיר במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל 3 זרועות מתקפלות לפחות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת, שיהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או משטח מרוצף.

מסתור כביסה: תיאור: יש, צורה: סבכה; חומר: אלומיניום או פח העומד בת"י מס' 5100

מידות: עומק הנישה לתליית כביסה כ- 60 ס"מ.

בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי גשם של הבניין. מפלס העליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. יובהר כי החברה אינה אחראית לגודל ומספר רכיבי המערכות הטכניות שיותקנו במרפסת השירות על ידי הרוכש ולשטח הפנוי לתליית כביסה שישאר בהתאם לכך.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת זלתות, חלונות ותריסים בזירה:

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
1. מבואה	1 כ- 1.00 x 2.05	מתכת ביטחון תואמת לתיי מס' 5044 יפירוט מתחת לטבלה	רגילה						
2. חדר דיוור	1 כ- 2.40 x 2.15	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ				1 כ- 2.40 x 2.15	אלומי	אלומי שלבים
3. חדר שינה תווים	1 כ- 0.80 x 2.05	לבידים על פלקסבורד או שיע	רגילה	1 כ- 1.40 x 1.00	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 1.40 x 1.00	אלומי	אלומי חשמלי
4. חדר שינה 1,2	1 כ- 0.80 x 2.05	לבידים על פלקסבורד או שיע	רגילה	1 כ- 1.20 x 1.00	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 1.20 x 1.00	אלומי	אלומי חשמלי
5. מטבח				1 כ- 1.00 x 1.00	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ			
6. חדר אמבטיה	1 כ- 0.80 x 2.05	לבידים על פלקסבורד או שיע	רגילה	1 כ- 0.35 x 0.80	אלומי מזוגג	קיפ			
7. חדר רחצה לחדר חורים	1 כ- 0.70 x 2.05	לבידים על פלקסבורד או שיע	רגילה	1 כ- 0.60 x 0.80	אלומי מזוגג	קיפ			
8. מרפסת שירות	1 כ- 0.80 x 2.05	לבידים על פלקסבורד או שיע	רגילה	1 כ- 1.50 x 1.00	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 כ- 1.50 x 1.00	אלומי	אלומי נגרר כ.ע.כ
9. שירותים	1 כ- 0.70 x 2.05	לבידים על פלקסבורד או שיע	רגילה						

תד/זו כנפי נגר לתוך כיס/ שתי כיסים/ נגר כ.ע.כ	אלומי	אלומי	1 כ- 1.00 x 1.00	נגר חד/דו כנפי לתוך כיס/שתי כיסים דרי-קיפ/ רגילה/ נגר כ.ע.כ	פלדה	1 כ- 1.00x1.00	רגילה	פלדה אטומה	1 כ- 0.7 x 2.00	10. ממ"ד
						1 כ- 1.00 x 1.00	רגילה	מתכת וואו רפפה	1 כ- 0.80 x 2.10	11. מחסן קונתי

3.5.1 הערות לטבלה מס' 3:

א. דלת כניסה לדירה:

משקוף מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות, דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים ע"י מנגנון גליל התואמת לתיי 5044 וכמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, כנף צילינדר, ידית נעח ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגוון ובהתאם לבחירת החברה.

ב. דלת כניסה לממ"ד: תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף. הכנה לדלת נוספת בממ"ד: (דלת כדוגמת דלתות החדרים כתוספת לדלת המקורית של הממ"ד) - הכנה במשקוף בלבד.

ג. דלתות חדרי רחצה ואמבטיה: הגנה מפני תנאי לחות, מנעול דמוי "תפוס פנוי" וצוהר בכנף הדלת.

ד. דלתות פנים כל דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתיי מס' על חקיו 23, ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7.0 ס"מ לפחות. למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה ותנאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים.

גמר הדלתות: בצבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים; משקוף הדלתות: בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פטי אטימה, המשקוף לאתר התקנתו יהיה עמיד למים; בהתאם לתקן ישראלי מס' 23. כנף הדלת תהיה ועשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל חיבת תפקודי - חוזק, אקוסטיקה קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים.

גוון דלתות פנים: יוצגו בפני הקונה 3 גוונים לבחירה - אחד מהם לבן,

דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בתיי 5044.

ה. החלונות: - על פי מפורט בטבלה לעיל. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים (סרגלי זיגוג, אטמי גומי BPD, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה); החלונות;

יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן;

מידות התריסים) באם קיימים) בהתאם למידות חלון/דלת.

חלון ממ"ד יהיה מסוג אלומיניום מזוגג נגרר כנף על כנף בהתאם להוראות פיקוד העורף עדכניות.
 ו. תריסים: בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;

ז. כל החלונות והדלתות בהם מופיעה המלה מזוגג – תכונה – לזכוכית כפולה (פרט לחלונות בחדר רחצה לחדר הורים, בחדר אמבטיה ובממ"ד).

זיגוג כפול יורכב משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ).

בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנייל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות הזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ח. רשתות בחלונות: בכל חלונות הזזה תותקן רשת על גבי נתיב מסילה נוסף.

ט. מחסן (ככל שירכש ע"י הקונה): דלת פח ואורזר מאולץ

י. ביציאה מחדרי תמגורים למרפסות יתכן סף בגובה עד 6 ס"מ ממפלס ריצוף הדירה.

יא. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל בהתאם לתקן 5044.

***אזור המחסן - (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות אורזר מאולץ לפי דרישות כיבוי אש.**

***פתח חילוץ -** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה) אין לקבוע סוג קבוע.

בנוסף בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ ייתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.

***אזור ומערכת סינון בממ"ד:** לפי דרישות פיקוד העורף: פתחי אורזר מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים נדיסקאות פלדה (פלנצ'ר), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"י הקיר וליד פתח האורזר תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הקונה, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

*

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

מיתקן	מיקום					
	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
1. קערת מטבח / קערת מטבח כפולה בהתקנה שטוחה	מידות	מטבח נורד: כ-60 x 40 או כפולה: כ-46 x 80 לבחירת הקונה				
	סוג	חרס/סילי קוורץ/קוורץ גרייט נירוסטה לבחירת הקונה התקנה שטוחה				
2. קערת רחצה	מידות	ראה סעיף 3.3.2 א. כ-50 x 40				
	סוג	חרס משולב בארון				
3. כיור לנטילת ידיים	מידות	כ- 25 x 40				
	סוג	חרס				
4. אסלה*	מידות	גובה: כ-40, רוחב: כ-55, עומק כ-70 כולל מיכל סמוי				
	סוג	תלויה מחרס ניכל הדחה סמוי דו כמותי				
5. אמבטיה**	מידות	כ- 70 x 170				
	סוג	אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני.				
6. סוללה למים קרים וחמים לקערה מחקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ				
		פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ ראה הערות לטבלה				
7. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	מיקסר מחקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור ששורי, מתלה מתכווץ מוזף+ מוט החלקה טלסקופי				

- ח. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות מיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגולוון או לחלופין פח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.
- ט. חיבור למייבש - כולל מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- י. הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה- ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים, הזנת חשמל

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

ברז גן כמרפסת דוור, הכנה לחיבור מים למקרר סגורה כפקק (הכנה בלבד).

3.6.2 **מים חמים:** אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. התקנת מערכת סולארית תהיה בהתאם לדרישות ת"י 579 לכל דירה יותקן מתקן אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני התפעלה. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת שירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה. נפח מיכל יהיה 150 לי.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח, כיורי רחצה, אמבטיה, מקלחת, כיור נטילת ידיים ;

3.6.4 **ברז גינה:** יש, בדירות הגן בלבד ;

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש ;

3.6.6 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: פלסטיק ו/או מתכת, ו/או אלומי, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה ;

דלוחין/שפכים: פלסטיק, דגם לפי תכנון מהנדס האינסטלציה ;

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח:** יש ;

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש .

בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ או פיר אוורור לגג, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור /קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון 6. ארון טלפוניה/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר+1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ומוקמו מתחת למשטח העבודה
חדרי שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים) ליד המיטה		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה/ חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאנורור מכני + מפסק היכן שנדרש

--	--	--	--	--	--	--	--

תערוך
לטבלח מס' 5 :

מיקום	נקודת מאור / קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
מרפסת שירות	1 (מוגן) (מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן) (מים)		1			כולל תריס חשמלי+ מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
מתקני חשמל הגדרות	22	<p>הגדרות:</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.</p> <p>"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות</p>				
		<p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים : החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי)</p>				

1. **מטבח:** מיקום השקעים, בתי התקע יהיו מעל המשטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור הכיריים החשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה. יותקנו שקעי כוח נפרדים למזיח, לתנור, למקרר.
 - נקודת תלת פאזי לכיריים** בארון מטבח תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח חשמל וחיווט בכבל 5*2.5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
 2. **חדר רחצה חורים:** הכנה לתנור חימום כולל מפסק + שקע מוגן;
 3. **חדר אמבטיה:** הכנה לתנור חימום כולל מפסק + שקע מוגן, התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י תכנון;
 4. **נק' תקשורת** תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי;
 5. **מתקני חשמל בממ"ד** – בהתאם להוראות פקע"ר;
 6. **נקודת כוח ו/ או נקודת בית תקע במעגל נפרד - הינם חז-פאזי בלבד;**
 7. **שינויים ותוספות/זיכויים** כמפורט בנספח ג'.
- שקעים, מפסקים ותאורה בתדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה היישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, סמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקו"ש) ואת עלותם הכספית.
- א. יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

3.7.1 חדר מדרגות: ככול קומה:

- נקודות מאור: 1; גופי מאור: 1; לחצני הדלקת אור: 1;
- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי: יש + לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות;

במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר המדרגות.

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והכנייה (בקשה להיתר);

3.7.3 פעמון: סוג: "זמזום של פטיה"; צליל: זמזום;

3.7.4 מפסיקי זרם: סוג: "מלבני" תוצרת ישראל או ש"ע.

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש, בנוסף, בארון החשמל הדירתי יהיה שטח פנוי בגודל של 6

מודולים לצורך הרחבה בעתיד ; מיקום ; בכניסה לדירה ;

3.7.6 גודל חיבור דירתי : תלת – פאזי 25 x 3 אמפר ;

3.7.7 מערכת אינטרקום:יש המערכת תכלול פעמון, תשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת כניסה הראשית לבנין. נקודת אינטרקום תותקן בכניסה לדירה, כן פומית שמע/דיבור בחדר אחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.9 אינטרקום מערכת טלוויזיה במעגל סגור : יש ; מיקום : כניסת לדירה ;

3.7.10 מיתקנים אחדים : הכנה לתקשורת כללית (צינור+ חוט משיכה) בדירה בכל החדרים, מונה תשמל

בכניסה לדירה.

5. מתקני קירור / חימום בדירה:

4.1 מיזוג אוויר :

בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזי אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת מסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמח" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כות מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמח" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום הטרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תיכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי בדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז להכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת ניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מותחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסוגר עם פקק. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר.

4.2 מזגן מפוצל: אין.

4.3 מזגן דירתי: אין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין, הכנה בלבד לחדר רחצה הורים ולחדר אמבטיה

נקודת הכנה בלבד לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן מים;

4.6 רדיאטורים: אין.

4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת-רצפתי: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

4.10 מערכות מיזוג האוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה, ולכן יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש

שלהם לא תעלה על 55 dB (A), במרחק של 1 מ' במצב לילה ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקנים.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: אין עפ"י הנחיות כיבוי אש5.2 מערכת גלאי עשן: יש גלאי עשן עצמאי; עפ"י הנחיות כיבוי אש

הערה: התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ואו שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

6.1.1 סך הכול מקומות חניה (לבניינים 1,2,3): 158 ובהתאם לתוכנית היתר בניה.מתוכן: 149 חניות בתחום המגרש; חניות מחוץ למגרש: אין.סך הכול חניות במרתף חניה: 89 (לבניינים 1,2,3); מספר מרתפי חניה: 1;

לא תותר כניסת מכוניות המונעות בגז למרתף.

סך הכול חניות במקום אחר 69; מיקום: בסומת קרקע (לבניינים 1,2,3).6.1.2 חניה לנכים: יש. מספר: בהתאם להיתר בניה; מיקום: בהתאם להיתר בניה;6.1.3 גמר פני החניה: במרתף – בטון מוחלק; חניות בקומת קרקע: אבנים משתלבות;6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש;6.1.5 מספר חניות לדירה: למפורט ובהתאם להסכם המכר, צמודות לדירה; מיקום: בתחום המגרש,במרתף או בקומת קרקע (על פי סימון בתכנית מצורפת);

6.2 פיתוח המגרש:

6.2.1 שבילים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות בטון / בטון גרנוליטו / ואו אספלט, וואו אבן טבעית עפ"י החלטת החברה ודרישות הרשות. שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואח הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלונה לצידו בשטח של 20 מי"ר לפחות.6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט או אבנים משתלבות או אבן טבעית

קביעת החכרה ודרישות הרשות

6.2.3 גינה משותפת: יש; עפ"י סימון בתכנית מצורפת. גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד התקלאות.6.2.4 רשת השקיה: יש – מערכת השקיה בעלת ראש ממוחשב;6.2.5 גינת צמודה לדירה: אין;6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין;6.2.7 משטח מרוצף בגינת הדירה: אין;

- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר: בטון וזאן מתכת עפ"י דרישת הרשויות
 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת: א"נ;

7. מערכות משותפות:

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי לבניין; צובר גז תת קרקעי במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית

וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נקי בישול במטבח

7.1.2 צנרת גז ממכלל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש;

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש;

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת לתפעלת לחץ בחדרי מדרגות: א"נ;

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: א"נ;

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית מתזים (ספרינקלרים): א"נ. יש רק במרתף ובמחסנים קומתיים;

7.2.4 גלאי עשן: א"נ;

7.3 אורזור מאולץ במרתפי חניה: ככל שיידרש ע"י יועץ מ"א ועפ"י דרישות הרשויות;

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: א"נ;

7.5 תיבות דואר: יש, מיקום: בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי

תקנות תכנון ובניה, ות"י 816;

7.6 מיתקנים אחרים: א"נ;

8. חיבור המבנה למערכות תשתית:

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי: יש; מונה מים לגינה: א"נ;

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש;

8.3 חיבור חבנין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל כולל: חיבור הדירה לרשת לא כולל

התקנת מונה.

8.4 חכנה לחיבור חבנין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתר) לא כולל קו

טלפון;

8.5 חכנה לחיבור חבנין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש לא כולל חיבור

הדירה לרשת התקשורת.

8.6 פיתוח כללי תגובל במגרש: כביש, מדרכת, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים;

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה (גמר רצפה והקירות בחדרי אשפה

ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישת כל דין);

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכול מקומות חניה משותפים; עפ"י תכנית ובהתאם לדרישות הרשויות;

9.1.2 קומה מסולשת: אין;

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירה: אין;

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש. בשטח שלא יפחת מ-0.8 מ"ר ליחיד או 20 מ"ר (לפי הגבוה מביניהם);

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות: יש.

9.1.7 פיר מעליות: יש מעליות: יש; מספר מעליות: 2.

9.1.8 גג חלקו תפוס על ידי מיתקנים משותפים על חגג: יש.

9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין;

9.1.10 חדר דוודים משותף: אין;

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: אנטנה/צלחת לוויין, מאגר מים וכל שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין;

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש; למעט גינות מוצמדות לדירה/ות.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: צנבר, גז, חדר אשפה, גנרטור, מאגר מים, חדר משאבות;

בחזית הבניין יותקן מספר בניין, חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדרי מדרגות;

9.2.2 קומה טכנית: אין;

9.2.3 גישה לחניה משותפת;

9.2.4 לובי בקומות כניסה;

9.2.5 לובי קומתי;

9.2.6 גישה מחוזר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג;

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות ;

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים/טכניאים ;

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית) ;

9.2.10 מעליות ;

9.2.11 ממייק/מקלט : אין ;

9.2.12 חלק אחר : אין ;

9.3 בית משותף:

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשלי"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר זירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ;

ואלה העניינים :

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף ;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה ;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המתויבים בקשר אליו ;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות ;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שחתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
 החברה תהיה רשאית וזכאית (אך לא חייבת) לקבוע ו/או לגרום לכך שתיכללנה תקנון מוסכם ו/או בהסכם שיתוף, בין היתר, ההוראות המתאימות בעניינים שלהלן:

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

- 9.4.1 ההוראות שתיקבענה את הזכויות וחיחסים ההדדיים בין בעלי היחידות במקרקעין, החצמדות, החלקים הזכויות השונות, לרבות זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות, ההגבלות וההתחייבויות.
- 9.4.2 רישום זיקות הנאה נהנות ו/או כפופות, תוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעורו של החלק ברכוש המשותף, כולו או חלקו, הצמוד לדירות והמחושב לפי היחס שבין שטח רצפת הדירה, כולל או לא כולל, לפי קביעת החברה, כל הצמדה לדירה, לבין הרצפת של כל היחידות שבכית המשותף.

9.4.3 במקרה שהבית המשותף בו נמצאת הדירה מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים (להלן: "בית מורכב"), תהיה החברה רשאית וזכאית לקבוע בכל עת כי הרכוש המשותף, כולו או חלקו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף או שאחזקתו וניהולו יהיו נפרדים. במקרים אלה תחול חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף, שבאותו מבנה או אגף, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד וכי בעלי דירות אלה יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי מבנה או אגף; אולם אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור לעיל כדי לגרוע מהראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שאחזקתו וניהולו לא הופרדו.

9.4.4. הוראות בדבר אופן חישוב החלקים ברכוש המשותף כאמור בסעיף 57 לחוק המקרקעין כדלהלן:

- 9.4.4.1. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף (להלן: "יחס שטח הרצפות"); בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.
- 9.4.4.2. בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן 9.4.4.1 לא יוכאו בחשבון שטחים של גוזזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

הוצאת חלקים מהרכוש המשותף:

9.4.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהוראות הסכם המכר ונספחיו, הקונה מאשר כי נמסר לו שהשטחים המפורטים להלן לא יכללו במסגרת הרכוש המשותף וכי החברה רשאית, אך אינה חייבת, להצמיד שטחים אלו לדירות כלשהן:

9.5.1 כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, בין שסומנו בתכנית ובמפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים משותפים;

9.5.2 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון, בין שסומנו בתכנית ובמפרט כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו;

9.5.3 כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט שטחי גגות המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, להצבת מתקנים משותפים;

9.5.4 כל החלקים הבלתי בנויים של החלקה, חצרות פרטיות, גינות, מרפסות מקורות, מרפסות לא מקורות וקירות חיצוניים;

9.5.5 תדרי ו/או ארונות "בזק" ותקשורת וחלקים אחרים על פי דרישות הרשויות לרבות חברות החשמל והכביש;

9.5.6 כל השבילים, מעברים, דרכי גישה, שטחים בקומת הכניסה וכיו"ב, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, כמעברים ו/או שטחים משותפים.

9.4.5 הודע לקונה כי לחברה שמורה הזכות לכלול בשטחי הרכוש המשותף כל חלק מהשטחים שפורטו לעיל, באופן זמני או קבוע, אם תמצא החברה לנכון לעשות כן לפי שיקול דעתה.

9.4.6 הודע לקונה והוא מסכים כי החברה תוכל להצמיד את חלקי הרכוש המשותף שהוצאו על ידה מכלל הרכוש המשותף ליחידה רישומית נפרדת, ולהותיר בידה את הזכויות ביחידה כן שזו תיוותר כקניינה של החברה, ולה הזכות המלאה לנהוג בה מנהג בעלים, לרבות הזכות להצמיד ליחידה חלקים אחרים ברכוש המשותף וזכויות מכל סוג, לרבות זכויות בניה כמפורט בסעיף להלן, והכל בכפוף לאמור בכל דין.

9.4.7 כן הודע לקונה והוא מסכים כי החברה שומרת לעצמה את מלוא הזכות להצמיד את הרכוש המשותף המיוחס לה בבניין, כולו או חלקו, לדירה, לדירות או לכל חלק אחר בבניין, מעת לעת, בבת אחת או בחלקים, הכל כפי שתמצא החברה לנכון ובחתיאם לשיקול דעתה הבלעדי, אך בכפוף להוראות כל דין. כמו כן, ידוע לקונה והוא מאשר כי החברה תוכל להשיב חלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף, לרכוש המשותף, וככל שתעשה כן, הקונה ויתר בעלי הדירות בבית המשותף יהיו אחראים לרכוש שהוחזר לרכוש המשותף.

9.4.8 הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לביצוע כל הפעולות המפורטות לעיל, לרבות כל עניין ופעולה הנובעת מהם, כגון הקטנת הרכוש המשותף, ובלבד שזכויות הקונה בדירה כמפורט בהסכם לא תיפגענה.

9.4.9 בחתימתם על מפרט זה מאשרים הקונים כי ידוע וברור להם וכי הינם נותנים הסכמתם מראש ובכתב לקביעת החברה בדבר הפרדת אחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף, כולו או חלקו, בבית מורכב כהגדרתו לעיל ומייפיים, באופן בלתי חוזר, את כוחה של החברה לקבוע כאמור וזאת כפי שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כמתאים בנסיבות העניין.

9.4.10 הוראות בדבר תיקון צו רישום הבית המשותף -

9.4.10.1 הוגשה בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף והתיקון מתייחס לאחד המבנים בבית המשותף, תישלח הודעה מוקדמת לבעלי הזכויות בדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מבעלי הזכויות בדירות באותו המבנה בלבד. ההסכמות או האישורים הנדרשים על פי חוק המקרקעין, ככל ונדרשים, כולם או חלקם, מבעלי הזכויות בדירות הנמצאות במבנים האחרים בבית המשותף ניתנים בזאת מראש.

9.4.10.2 לענין תוראות סימן ג'1 לחוק המקרקעין, וכל בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף שתוגש על פיהן, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחישוב מספר הדירות ושיעורי הרכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשה לכל מבנה בנפרד ובמנותק מיתר המבנים.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית :

9.5.1 חסדרת הנושאים הקשורים למעבר וכן לשימוש ו/או לניצול כל שטח ו/או יחידה בבניין ו/או באגף ו/או בשטחי הרכוש המשותף, לרבות לשם בדיקה, אחזקה, טיפול, תיקון או החלפה וביצוע עבודות הקשורות, בין היתר, לצנרת, למתקנים ולמערכות, או כל חלק מהם, של הדירה ו/או של יחידות אחרות ו/או של הבניין ו/או של האגף ו/או של הרכוש המשותף.
9.5.2 כאמור בסעיף 9.4.3. ובסעיף 9.4.4 לעיל.

9.5.3. הוראות בדבר הפרדה למבנים :

9.5.3.1 בעלי הדירות בכל מבנה/כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותו מבנה/כניסה, אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה/כניסה. לצורך כך, הסמכויות המוקנות לה תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

9.5.3.2 חברי הנציגויות של כל מבנה/כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל- "נציגות על" של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף. לצורך כך, הסמכויות המוקנות ל"נציגות העל" תהיינה על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

9.5.3.3 קביעת אופי תזות הבניין בנוגע לסורגים ולפרגולות תתבצע על פי החלטת רוב דיירי הבניין ;

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים בקשר אליו :

9.6.1 שיעור ההשתתפות (לרבות פטור ו/או הנחה ליחידות מיוחדות כגון : חדר חשמל, חדר תקשורת וכיו"ב) בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו וסדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

9.6.2 כאמור בסעיף 9.4.3.

9.6.3 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את ההתקשרות עם תכרת הניהול, לרבות פעילות של חברת ניהול אחת בלבד לכל הפרויקט ואיסור על הפרדת ניהול ואחזקת החניונים והעסקת תכרת ניהול נוספת לצורך כך והכל בהתאם לאמור **בנספח יא'** להסכם.

9.6.4 הוראות בדבר קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, כאשר בעל דירה יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין או המקובלים על פי תננה, לפי יחס שטח רצפות. "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאתר מכן בהסכמת בעלי הדירות

9.7 כללי :

9.7.1 חברת ניהול - הודע לקונה ומוסכם עליו כי במקרה שעל פי הוראות כל ת.ב.ע. ו/או תכנית המפורטת החלה או שתחול על המקרקעין, כולם או חלקם, ו/או בהתאם לדרישות של משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות המקומית, תחול על הקונה, כמו על דיירים אחרים שלגביהם חלות ההוראות ו/או הדרישות כאמור, להתקשר עם גוף שייקבע על ידי החברה ואשר יבצע כמרוכז את הניהול

והחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולו או חלקו, בהתאם להוראות ולתנאים שבהסכם ההתקשרות עמו (להלן: "מתחזק" או תכרת הניהול), אשר ירכז את ניהולם והתזקתם בצורה מיטבית ובאופן שיבטיח את ניהולם, אתזקתם ושמירתם לתקופה ארוכה, לרווחתם של דיירי הפרויקט.

דינו של שכר המתחזק והוצאותיו כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ועל המתחזק יחול, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מיזע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר כמפורט בסעיף 16 לתקנון המצוי שבחוק המקרקעין.

הקונה מסכים כי לפי קביעת החברה יירשמו העקרונות שבהסכם ההתקשרות עם מתחזק ו/או תכרת ניהול, בין בדרך של הכללתם בתקנון ו/או בהסכם שיתוף ובין ע"י רישום הערה בפנקסי המקרקעין ו/או בכל דרך אחרת עפ"י קביעת החברה.

9.7.2 זכויות בניה - החברה הינה הזכאית הבלעדית ובעלת כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ובלבד שמועד היווצרותן חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין, ללא שיור, בקשר למקרקעין, והיא זכאית לממשן ו/או לנצלן ו/או לעשות בהן שימוש ו/או לעשות בהן כל פעולה לרבות הצמדתן ליחידה מסוימת בבית המשותף ו/או בבתים משותפים אחרים, לבצע פעולות ניוו ו/או העתקה בין שיבוצו במהלך הבניה ובין שיבוצו לאחר השלמתה ולאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידה ע"ש הקונה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.

הקונה מסכים כי כל זכויות הבניה ביחס למקרקעין עליהם תיבנה הדירה, בין אם קיימות כעת ובין אם תהיינה בעתיד, בכפוף לכל דין ובלבד שמועד היווצרותן חל בטרם מכר המוכר את כל הדירות בבניין, אינן בבעלותו ואינן שייכות לו, וכל אלו שייכות לחברה, כך שהיא ומי מטעמה יוכלו לעשות כל שימוש בזכויות הבניה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לרבות על ידי שינוי הבניין.

להסרת ספק יובהר, כי ככל וישנה ו/או תתגלה סתירה ו/או אי-התאמה בין המפרט המינימאלי המחייב של תוכנית "מחיר למשתכן" של משרד הבינוי והשיכון - מהדורה 12 מיום 11.12.2017, ובין האמור לעיל במפרט זה ו/או מה שאינו אמור בו - יגבר המפרט המחייב של מחיר למשתכן, ואין באמור במפרט זה כדי לגרוע ממפרט מחיר למשתכן הנ"ל.

חתימת החברה

תאריך

חתימת הקונה

(להלן: ביחד "חקונה")

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ולא חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינוי דיירים) (להלן: "מועד ההודעה") ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כוונתו לזכותו זו על פי כל דין.
6. ביצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל תשובו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
8. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט				6000 ₪ (1000 ₪ למ"א)
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט				600 ש"ח
	דלת כניסה למפרסת שירות - זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חוזה לבצע משקוף בפתח.					750 ש"ח

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט			200 ₪
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט			200 ₪

200 ש"ח			פריט	קומפלט	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
---------	--	--	------	--------	--	-----

נושא: חשמל/ תקשורת

סה"כ	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
72 ₪			פריט	קומפלט	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	3.7 (א)
-					נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום	
-					נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת	
-					נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת	
125 ₪					בית תקע מאור – זיכוי	3.7 (ב)
-					בית תקע מאור – שינוי מיקום	
-					בית תקע מאור – תוספת	
-					נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	3.7 (ג)
-					נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום	
-					נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת	
-					נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים – שינוי מיקום	3.7 (ד)
-					נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים - תוספת	
78 ₪					בית תקע מעגל נפרד – זיכוי	3.7 (ה)
78 ₪					בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – זיכוי	
-					בית תקע מעגל נפרד – שינוי מיקום	
-					בית תקע מעגל נפרד - תוספת	
-					בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – תוספת	
78 ₪					בית תקע זרזת הגנה 44IP - זיכוי	3.7

ס"כ	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
-					בית תקע דרגת הגנה 44IP – שינוי מיקום	(ו)
-					בית תקע דרגת הגנה 44IP - תוספת	
75 ש"ח					נקודת טלפון חוץ – זיכוי	3.7 (ז)
-					נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום	
-					נקודת טלפון חוץ – תוספת	
-					נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום	3.7 (ח)
-					נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה)	
78 ₪					נקודת כח – זיכוי	3.7 (ט)
-					נקודת כח – שינוי מיקום	
-					נקודת כח – תוספת	
-					נקודת כח (פקט) – תוספת	

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
